

# EXPOSÉ

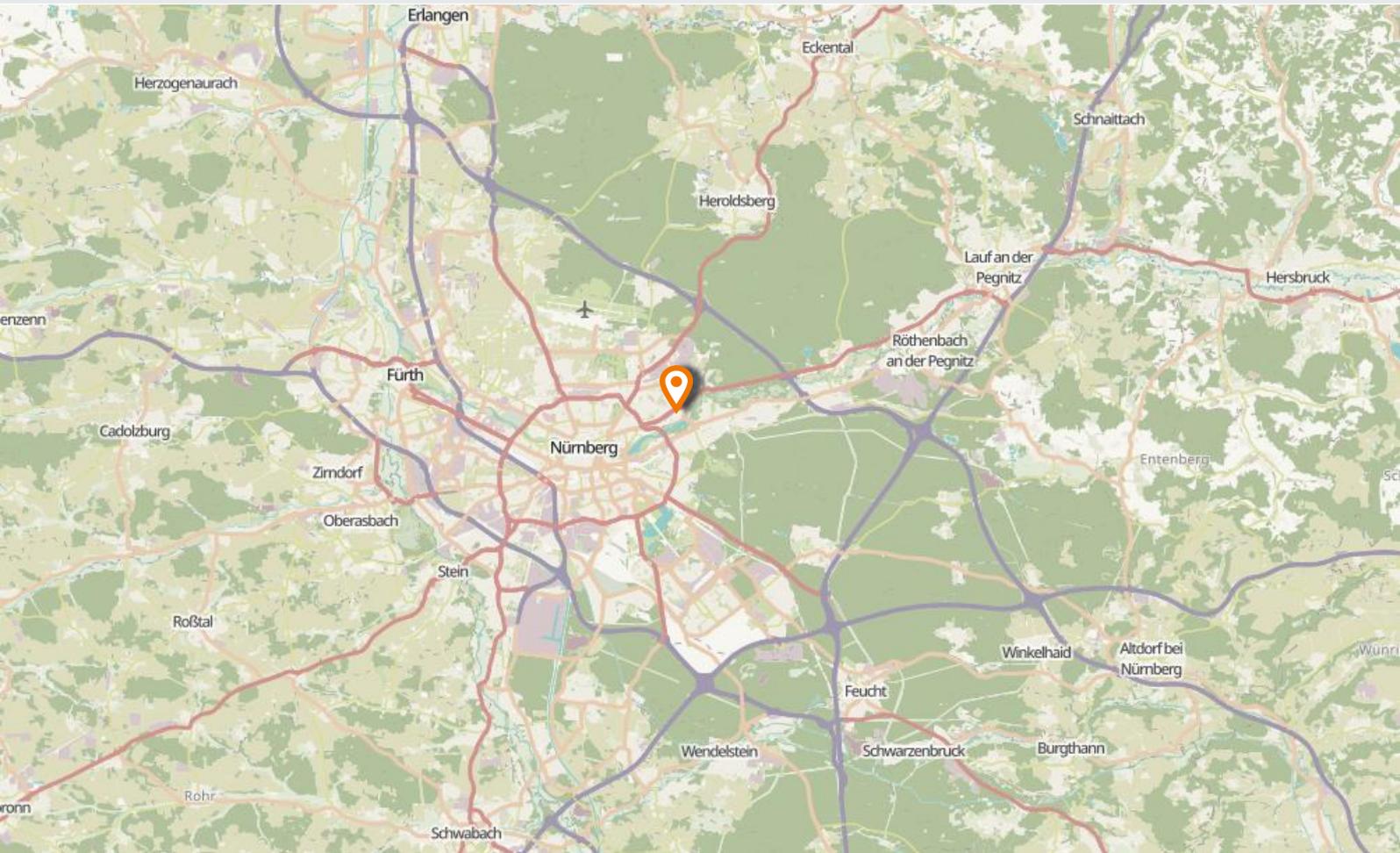
NÜRNBERG | ÄUßERE SULZBACHER STR. 116, 116a



**PROVISIONSFREI**

- Objekt-Typ** repräsentative Penthouse-Fläche in hervorragender Lage
- Baujahr** 1996
- Etagen** 4. Obergeschoss
- Stellplätze** in hauseigener Tiefgarage

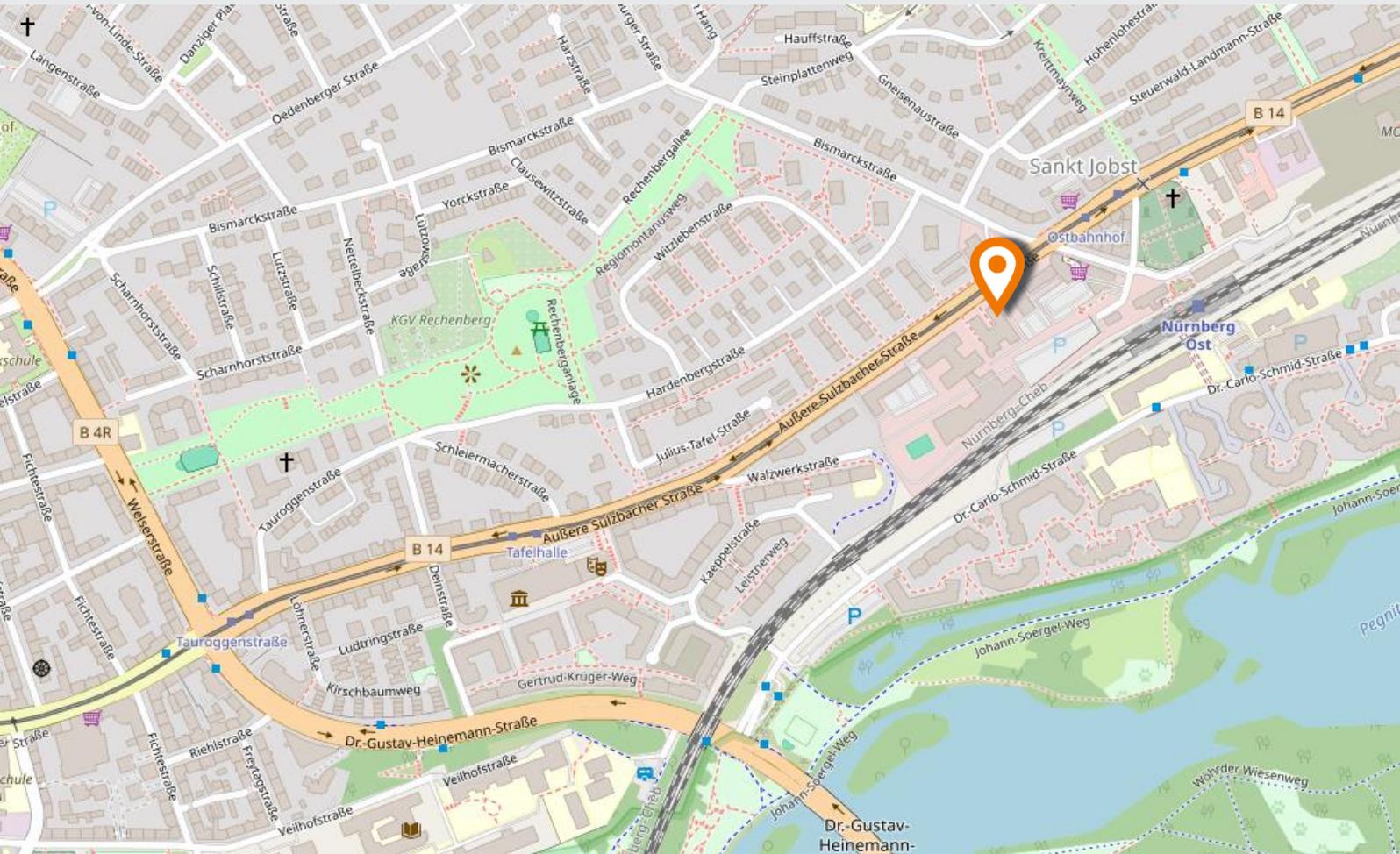
# MAKROLAGE



- Nürnberg ist mit rd. 536.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Bayerns. In der Metropolregion leben ca. 3,5 Mio. Einwohner.
- Durch den Hauptbahnhof Nürnberg verfügt die Stadt über eine gute Anbindung an den Personennahverkehr.
- Nürnberg liegt im Schnittpunkt wichtiger Bundesautobahnen (A3, A6, A9).
- Wirtschaftlich ist die Dienstleistungsbranche, der Tourismus sowie die Nürnberger Messe von großer Bedeutung.
- Rd. 25.000 Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Namhafte Firmen, wie DATEV, Diehl, Fraunhofer, Siemens, Adidas haben sich in der Metropolregion angesiedelt.
- Der Vermietungsmarkt in Nürnberg weist eine rege Nutzernachfrage auf.
- In den vergangenen Jahren fand eine kontinuierliche Reduzierung von Büroflächenleerständen statt.
- Aktuell sind nur wenig großflächige, moderne Büroflächen in Nürnberg verfügbar.
- In guten Lagen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich.
- Im hochwertigen Neubausegment liegen die Mieten zwischen 15,50 €/m<sup>2</sup> bis zu 16,55 €/m<sup>2</sup>.
- Die Durchschnittsmiete lag Ende 2021 bei 12,45 €/m<sup>2</sup>.



# MIKROLAGE



Repräsentative Bürolage mit namhaften Firmen entlang der Äußeren-Sulzbacher Straße.



Unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 über welche die Autobahn A9 (München-Berlin) und die A6 (Heilbronn-Prag) erreicht werden können.



Entlang der Äußeren-Sulzbacher Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 8, die eine Direktverbindung zum Hauptbahnhof bietet. Die Straßenbahnhaltestelle „Ostbahnhof“ befindet sich wenige Gehminuten entfernt.



In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich verschiedene zahlreiche gastronomische Einrichtungen sowie zahlreiche Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs.



Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 10 Autominuten entfernt.



Parkmöglichkeiten direkt in der hauseigenen Tiefgarage.



# OBJEKTDATEN



## OBJEKTAUSSTATTUNG

- Anspruchsvolle Architektur mit hohem Wiedererkennungswert. Der Grundriss des Gebäudes hat die Form eines „H“.
- Repräsentativer und moderner Haupteingang sowie zwei Seiteneingänge mit jeweils einem Personenaufzug.
- Helle und ruhige sowie individuell aufteilbare Büroflächen mit großzügigen Fensterfronten.
- Durch die hervorragende Erschließung ist sowohl die etagenweise Vermietung als auch eine Teilung je Etage in zwei getrennte Mieteinheiten jederzeit problemlos möglich.

## BAUBESCHREIBUNG

- Der Bürokomplex wurde in Stahl-Skelett-Bauweise mit vorgesetzter Aluminium-Glasfassade errichtet.
- Das Objekt besteht aus zwei Untergeschossen, Erdgeschoss sowie vier Obergeschossen.
- Isolierverglaste Fensteranlagen mit außenliegendem, elektrisch betriebenen Sonnenschutz.
- Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.



# KEYFACTS



<b>Lage</b>	Äußere Sulzbacher Straße 116, 116a 90491 Nürnberg	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Raumaufteilung gem. Ihren Wünschen</li></ul>
<b>Baujahr</b>	1996	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lichtdurchflutete moderne Büroflächen durch großzügige Fensterfronten</li></ul>
<b>Bezug</b>	nach Vereinbarung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Teils Glastrennwände für mehr Licht und Transparenz</li></ul>
<b>Mietfläche Büro</b>	1.138,39 m <sup>2</sup> , teilbar in zwei getrennte Mieteinheiten ab ca. 501 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Innenliegender Blendschutz sowie Außenjalousien</li></ul>
<b>Miete Büro</b>	ab 11,50 €/m <sup>2</sup> netto zzgl. USt.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nadelvlies-Teppichboden in sämtlichen Büroräumen</li></ul>
<b>Miete Stellplatz</b>	65,00 €/Stück netto zzgl. USt.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Klimatisierter Serverraum</li></ul>
<b>Stellplätze</b>	In hauseigener Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Getrennte großzügige WC-Anlagen</li></ul>
<b>Zugang</b>	Die Erschließung erfolgt über eines der repräsentativen Treppenhäuser	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mietpreis abhängig von Sonderwünschen Mieter</li></ul>

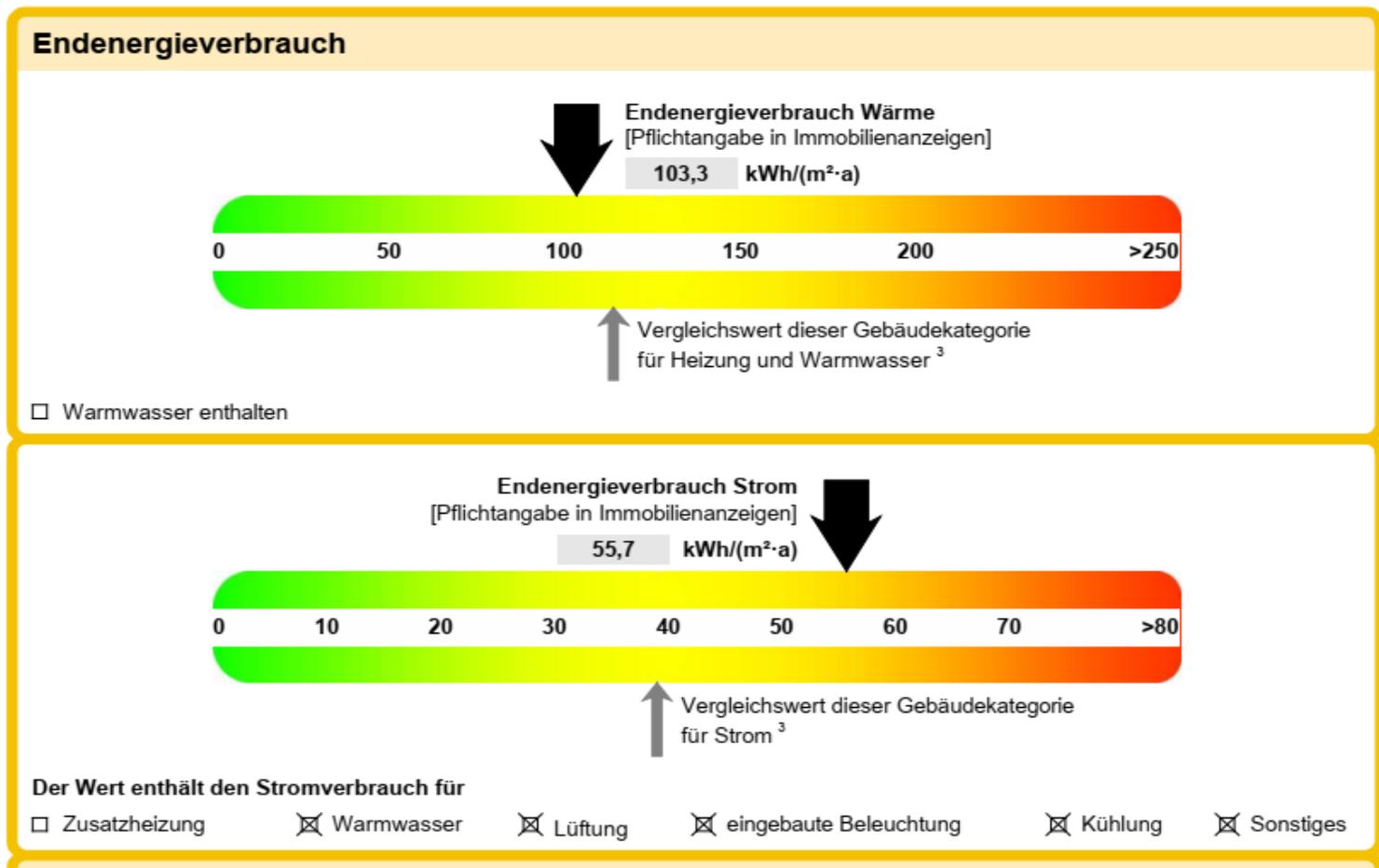




# PLANUNGSBEISPIEL NEUGESTALTUNG 4. OG



# ENERGIEAUSWEIS



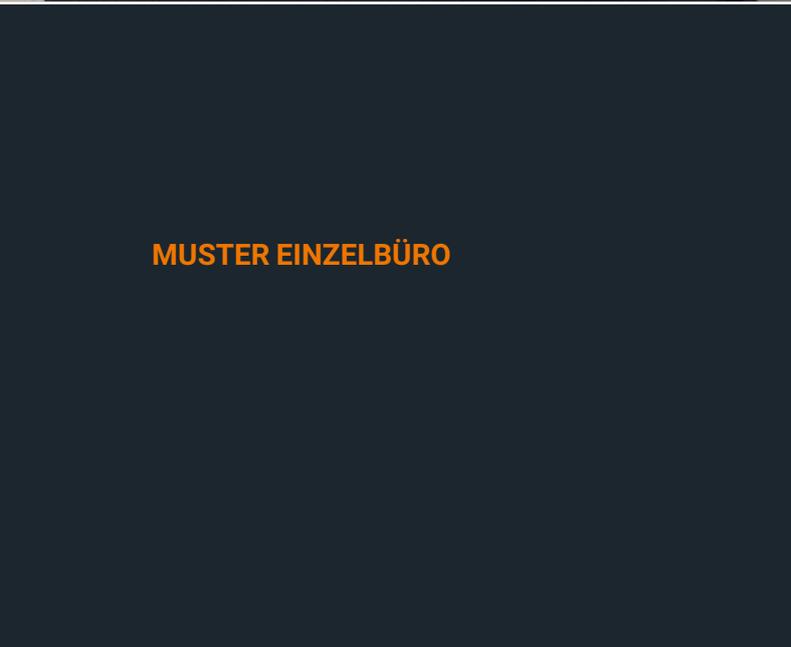
- |                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| ■ Energieausweistyp:              | Energieverbrauchsausweis      |
| ■ Baujahr                         | 1996                          |
| ■ Endenergieverbrauch Wärme:      | 103,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| ■ Endenergieverbrauch Strom:      | 55,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)  |
| ■ Primärenergieverbrauch Gebäude: | 100,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |



# IMPRESSIONEN IST



**MUSTER GROSSRAUMBÜRO**



**MUSTER EINZELBÜRO**



**BRÜCKE MIT OBERLICHT UND ZWEI  
BESPRECHUNGSRÄUMEN, WELCHE MITTELS  
MOBILER TRENNWAND ZU EINEM GROSSEN  
BESPRECHUNGSZIMMER ZUSAMMENGELGT  
WERDEN KÖNNEN**

# KONTAKT



Telefon: +49 (0) 9131 6237-0

E-Mail: [vermietung@pegasus-cp.de](mailto:vermietung@pegasus-cp.de)

**Pegasus Capital Partners GmbH**

Nägelsbachstraße 33

91052 Erlangen

Für die Richtigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben  
können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.



[www.pegasus-cp.de](http://www.pegasus-cp.de)

